

**Åsane. Nyborg næringsområde. Fastsettelse av planprogram områdereguleringsplan. PlanId 62360000**

FIWE ESARK-5120-201210224-130

**Hva saken gjelder:**

Saken gjelder fastsettelse av planprogram for offentlig områdeplan for Nyborg næringsområde, se figur 1 for avgrensning av planområde. Byrådet vedtok oppstart og utleggelse av forslag til program for konsekvensutredning i sak 1168-13 i møte 25.04.2013. Planprogrammet var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 22.09 – 5.11.2013. Fagetaten i alt mottok 20 merknader fra offentlige høringsinstanser og private interessenter. Det vises til vedlegg for nærmere informasjon om merknadene og fagetatens vurdering. De fleste merknadene inneholder generelle kommentarer til forestående planarbeid og noen inneholder i tillegg kommentarer spesifikt knyttet til planprogrammet.

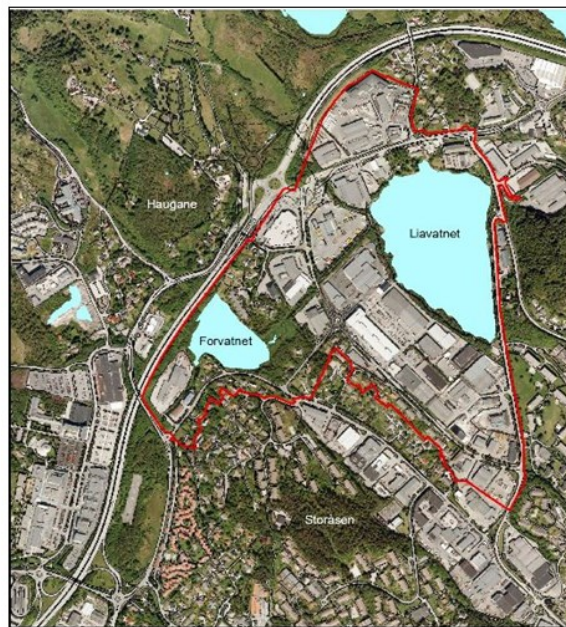
På bakgrunn av mottatte merknader i forbindelse med offentlig ettersyn foreslår fagetaten at planprogrammet revideres og suppleres med følgende utredningspunkter:

- *Energiløsninger*: aktuelle miljøvennlige energiløsninger som kan bidra til å erstatte eller supplere dagens energiforsyning til Nyborg-området skal kartlegges og vurderes.
- *Handelsanalyse*: Grunnlaget for å etablere ytterligere handelsareal på Nyborg skal vurderes med bakgrunn i Åsanes samlede kundegrunnlag. Dette temaet skal sees i sammenheng med temaet Rolledeling, som omhandler rolledelingen mellom Åsane sentrumsområde og Nyborg næringsområde.

Ellers er det foretatt noen mindre presiseringer og korreksjoner i planprogrammet.

Formålet med områdeplanen for Nyborg er å kunne øke utnyttelsen i et sentralt beliggende næringsområde ved en viktig kollektivakse med å prioritere næringer med høy tetthet av arbeidsplasser. Åsane bydel med sine 40 000 innbyggere har en omfattende arbeidspendling ut av bydelen. Det er et mål å tilrettelegge for kontorarbeidsplasser i Nyborg-området, f.eks gjennom å utvikle klustere hvor ulike virksomheter kan ha gjensidig nytte av å være samlokalisert med f.eks. felles kantine- og parkeringsanlegg.

Det er videre aktuelt å vurdere om deler av planområdet også skal tilrettelegges for boligformål og allmenntilgjengelige funksjoner. Dette kan bidra til å utvikle Nyborg til et område med større mangfold enn i dag. Et viktig vurderingstema er også omfanget av tilrettelegging for handel utover dagens virksomhet. Det er imidlertid ikke ønskelig at planen for Nyborg-området bidrar til å flytte tyngdepunktet bort fra sentrumsområdet, som er ment å være det urbane senteret i Åsane.



Figur 1: Oversikt over planområdet.

Økt arealutnyttelse fortsetter at det kan utvikles gode og attraktive kvaliteter som kan styrke Nyborg og gi området en positiv identitet. Redusert overflateparkering, bedre opplevelseskvaliteter for gående og

syklende og god kollektivdekning vil være sentrale målsettinger. De positive opplevelseskvalitetene knyttet til Liavatnet og Forvatnet bør utnyttes.

Den framtidige bybane-traséen mellom Bergen sentrum og Åsane, med mulig bybanestopp på Nyborg, vil ha betydning for hvordan planområdet og nærområdene bør utvikles.

Hensikten med planprogrammet er å klargjøre premissene og rammene for planarbeidet og fastsette et utredningsprogram. Planprogrammet skal belyse viktige problemstillinger i en tidlig fase, og tilrettelegge for medvirkning fra berørte parter. Konsekvensutredningen vil inngå i planbeskrivelsen som følger planforslaget. Utredningene vil i utgangspunktet bygge på kjent kunnskap.

Hovedtema i konsekvensutredningen vil være:

- *Transportbehov*; vurdering av kapasitet i vegnett, parkeringsdekning, kollektivløsninger, gang- og sykkelvegnett.
- *Kulturminner og kulturmiljø*; registrering og vurdering av evt bevaringshensyn.
- *Naturmangfold*; registrering og vurdering av dyre- og planteliv.
- *Landskapspåvirkning*; beskrive og vurdere innvirkning på viktige landskapstrekk.
- *Tilgjengelighet til uteområder, gang- og sykkelveger*; registrering og vurderinger, sikre gode forbindelser innenfor planområdet og til viktige målpunkt.
- *Kriminalitetsforebygging*; fokus på å skape trygge lokalsamfunn og ferdsel.
- *Barn og unges oppvekstvilkår*; registrering og vurdering av bruk av arealer, med fokus på behov for lekeareal til boligformål. Vurdere behov for kapasitet til skole og barnehage.
- *Beredskap og ulykkesrisiko*; kartlegge aktuelle risiko- og sårbarhetstema (ROS-analyse) og vurdere behov for tiltak.
- *Beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet*;
- *Handelsanalyse*; vurdering av grunnlaget for ytterligere etablering av handelsareal, skal sees i sammenheng med temaet Rolledeling, om forholdet til Åsane sentrumsområde.
- *Rolledeling*; Nyborg-områdets konkurransemessige betydning for utviklingen av Åsane bydelssentrum skal vurderes.
- *Forhold til overordnede føringer*; Det skal vurderes hvordan planen tar hensyn til føringer gitt i overordnede regionale og nasjonale føringer (rikspolitiske og statlige retningslinjer, bestemmelser og planer).

Utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning skal sees i sammenheng med fastsatte planprogram for *Åsane nord, E39 Midtbygda – Nordhordlandsbroen, Plan-ID 1817000, Planprogram for bybanen Bergen sentrum – Åsane sentrum* og tilliggende private planarbeid.

Det vises til vedlegg for nærmere informasjon om forslag til planprogram.

Plan- og programarbeidet er organisert med en prosjektleder hos fagetat, med bidrag fra en prosjektgruppe med planleggere i fagetaten.

For å sikre medvirkning fra berørte parter og interesser i planarbeidet, er det etablert kontakt med grunneiere i området og involverte offentlige etater. Det skal gjennomføres kontordager og grunneiersamlinger med informasjon og anledning til medvirkning.

Når det gjelder fremdrift siktes det på at utkast til planforslag til høring skal foreligge innen utgangen av 2014 og at planen kan vedtas høsten 2015.

### **Fagetatens vurdering**

Fagetaten har vurdert alle mottatte merknader og oppsummerer at det er behov for å supplere konsekvensutredningsprogrammet sine tema om energiløsninger og handelsanalyse.

Det er ikke lenger aktuelt at det blir bygget ut et eget fjernvarmeanlegg for sentrale deler av Åsane. Ut fra denne situasjonen og generelle miljøkrav er det aktuelt å supplere utredning om energiløsninger med andre miljøvennlige energiløsninger som kan erstatte eller supplere eksisterende løsninger.

Når det gjelder spørsmålet om ytterligere utvidelse av handelsarealet på Nyborg, skal det utarbeides en handelsanalyse som viser handelsomland og dekningsgrad som grunnlag for vurderinger. Handelsanalysen skal også sees i sammenheng med vurdering av forholdet og rolledeling til Åsane sentrum, slik at evt videre utbygging av handel og tjenester på Nyborg ikke svekker posisjon og funksjon av Åsane senter som bydelssenter.

Av byrådssak 1168/13 framgikk det at *"for å kunne utvikle grunnlaget for gode energi- og miljøløsninger kan det etter byrådet sin vurdering være aktuelt å se nærmere på metodikken i miljøklassifiserings-verktøyet til BREEAM-NOR."* Videre pekes det på at det pågår arbeider med å tilpasse Breeam Community til norske forhold, som skal bli et verktøy for å kunne oppnå en lignende sertifisering for bærekraft i reguleringsplaner, basert på sosial, økonomiske og miljømessige hensyn. Fagetaten har vurdert BREEAM Community-metodikken nærmere, men konkluderer med at metodikken foreløpig ikke er tilstrekkelig ferdig utarbeidet for norske forhold og ser det ikke som aktuelt å legge den til grunn i planarbeidet for Nyborg.

Det vises ellers til vedlegg for nærmere informasjon om fagetatens vurderinger av mottatte merknader.

Fagetaten anbefaler at det reviderte planprogrammet fastsettes.

### **Byrådets vurdering**

Byrådet slutter seg til fagetatens vurderinger og forslag til revidert planprogram som dekning av aktuelle utfordringer og tema i planarbeidet for Nyborg næringsområde.

Byrådet ser positivt på det skal utarbeides en handelsanalyse, som er en oppfølging av byrådet sine synspunkt i sak 1168-13 om oppstart av planarbeidet:

Næringslivet generelt og Nyborgområdet spesielt er inne i endringsprosesser, fra redusert omfang av industri- og lager virksomhet til mer kontor- og handelspreget virksomhet. Over tid har Nyborg også fått en identitet som område for arealkrevende handel/hypermarked og handel med arealkrevende varer. Byråden vil understreke føringene i kommuneplanen og kommunedelplanen om at Nyborgområdet skal ha sin hovedrolle som næringsområde med innslag av arealkrevende handel, men som ikke svekker grunnlaget for videre utbygging av detaljhandel og servicefunksjoner i Åsane sentrum. Byråden vil her peke på behovet for en handelsanalyse i utredningsarbeidet for å kunne avklare nærmere aktuelt grunnlag for omfang av handelsvirksomhet på Nyborg.

Når det gjelder sammenhengen med plan- og utredningsarbeidet for bybane til Åsane, vil byrådet understreke utredningen av trafikkspørsmål generelt i planprogrammet og styrking av kollektivtilbudet spesielt. Nyborg er ikke en del av senterstrukturen i kommuneplanen, men byrådet ser det som aktuelt å se nærmere på en avgrenset utvikling av lokale senter- og møtestedsfunksjoner tilknyttet et bybanestopp for å kunne skape et attraktivt næringsområde. Et avgrenset innslag av boliger i sammenheng med knute- og møtepunktbehov, vurderes også som aktuelt for å kunne skape et attraktivt næringsområde.

Byrådet anbefaler at revidert forslag til konsekvensutredningsprogram fastsettes.

**Begrunnelse for fremleggelse for komite for miljø og byutvikling:**

I henhold til bystyresak 296/13, er myndigheten til å fastsette planprogram for offentlig plan med vesentlig virkning, jf plan- og bygningsloven § 12-9 delegert til komite for miljø og byutvikling.

**Byrådet innstiller til komite for miljø og byutvikling å fatte følgende vedtak:**

I medhold av plan og bygningslovens § 12-9 fastsettes planprogram datert 19.02.2014 for Nyborg områderegeringsplan, PlanId 62360000.

Dato: 10. juni 2014

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

Ragnhild Stolt-Nielsen  
byrådsleder

Vedlegg: Fagnotat datert 27.02.2014, med følgende vedlegg:

Planprogram, revidert 19.02.2014  
Notat (sammendrag av merknader), datert 17.02.2014  
Utkast planprogram, datert 29.11.13  
Planavgrensning Nyborg områderegering, datert 03.12.2012  
Fagnotat (oppstart) datert 29.11.2013  
Offentlige høringsuttalelser  
Private merknader